

**Harjumaa, Rae vald, Urvaste küla  
UUS-VARBAMÄE KINNISTU JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING**

|                 |                                                                                                       |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TELLIJA:        | Rae Vallavalitsus<br>Aruküla tee 9<br>75301 Jüri alevik<br>Harjumaa                                   |
| HUVITATUD ISIK: | Kadri Urban<br>Kadri.urban@mail.ee<br>kaupo.meitern@gmail.com                                         |
| PROJEKTEERIJA : | Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)<br>MTR reg. nr EEP000601<br>Keemia tn 4, 10616 Tallinn |
| ARHITEKT:       | Küllli Samblik<br>tel: 5664 2622<br>kylli.s@mail.com                                                  |
| PROJEKTIJUHT:   | Arno Anton<br>tel: 56 983 389<br>arno@opt.ee                                                          |

## KÖITE KOOSSEIS:

### I MENETLUSDOKUMENDID

### II SELETUSKIRI

|                                                                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....                                                                                              | 4  |
| 2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK ..... | 4  |
| 2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule .....                                                                                      | 5  |
| 2.2. Planeeringu eesmärk .....                                                                                                      | 5  |
| 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....                                                                                          | 5  |
| 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....                                                                                   | 5  |
| 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus .....                                                                                   | 6  |
| 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus .....                                                               | 6  |
| 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud .....                                                                                        | 6  |
| 3.5. Olemasolev tehnovarustus .....                                                                                                 | 6  |
| 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond .....                                                                                         | 6  |
| 3.7. Kehtivad piirangud .....                                                                                                       | 6  |
| 4. PLANEERINGU ETTEPANEK .....                                                                                                      | 6  |
| 4.1. Krundijaotus .....                                                                                                             | 6  |
| 4.2. Krundi ehitusõigus .....                                                                                                       | 6  |
| 4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded .....                                                                                              | 7  |
| 4.4. Piirded .....                                                                                                                  | 7  |
| 4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....                                                                         | 7  |
| 4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....                                                                                        | 7  |
| 4.7. Vertikaalplaneerimine .....                                                                                                    | 8  |
| 4.8. Tuleohutusnõuded .....                                                                                                         | 8  |
| 4.9. Servituutide vajaduse määramine .....                                                                                          | 8  |
| 4.10. Tehnovõrkude lahendus .....                                                                                                   | 9  |
| 4.10.1. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon .....                                                                                  | 9  |
| 4.10.2. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine .....                                                                                    | 9  |
| 4.10.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....                                                                                    | 9  |
| 4.10.4. Sidevarustus .....                                                                                                          | 10 |
| 4.10.5. Soojavarustus .....                                                                                                         | 10 |
| 4.11. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded .....                                                                                     | 10 |
| 5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE .....                                                                    | 10 |
| 5.1. Eessõna .....                                                                                                                  | 10 |
| 5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev avariilukordade esinemise võimalikkus ja nende vältimise meetmed .....                          | 11 |
| 5.3. Rohevõrgustiku toimimine .....                                                                                                 | 11 |
| 5.4. Meetmed põhjavee kaitseks .....                                                                                                | 12 |
| 5.5. Meetmed radooniohutu keskkonna tagamiseks .....                                                                                | 12 |
| 5.6. Kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud .....                                                               | 12 |
| 5.7. Mürataseme tagamine siseruumides ja ümbruskonna elamualadel .....                                                              | 13 |
| 5.8. Sademevee käitlemine .....                                                                                                     | 13 |
| 5.9. Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine .....                                                            | 13 |
| 5.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....                                                                      | 14 |
| 6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....                                                                                        | 14 |
| 7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD .....                                                                                         | 14 |

### **III LISAD**

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 05.11.2019 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 336683.

Teostatud uuringud:

- OÜ AderGeo poolt 09.09.2019. a koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr M250819.

### **IV JOONISED**

|       |                             |         |
|-------|-----------------------------|---------|
| AS-01 | Asukohaskeem                | M 1:~   |
| AS-02 | Ruumilise keskkonna analüüs | M 1:~   |
| AS-03 | Tugiplaan                   | M 1:500 |
| AS-04 | Põhijoonis                  | M 1:500 |
| AS-05 | Tehnovarustuse koondplaan   | M 1:500 |

### **V KOOSKÕLASTUSED**

## II SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

#### Koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks 28.09.2019. a.;
- Rae Vallavalitsuse korraldus 17. detsember 2019 nr 1673 „Urvaste küla Uus-Varbamäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

#### Koostamise lähtedokumendid

- Rae valla üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusega nr 99;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”;
- naaberladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- muud õigusaktid, standardid ja projekteerimismid.

### 2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas, Urvaste külas, jäädes 11310 Aruvalla-Jägala tee, Tedre tee ja Varbamäe tee vahelisele alale. 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee jääb u 10 km kaugusele läände ja Jüri alevik jääb u 20 km kaugusele loodesse.

Vaadeldav ala on Rae valla lõunaosa ääreala, mis on hõreda asustusega hajaasustusalala ja kus suuremad tiheasustusalad puuduvad.

Planeeringuala jääb Urvaste küla põhjaossa ja on ümbritsetud suures osas olemasolevate maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega.

Lähialal on maatulundusmaa kui ka elamumaa sihtotstarbega kinnistuid, mis on hoonestatud elamuhoonetega. Lähipiirkonna üksiklamud on 1- kuni 2-korruselised, erinevate kaldkatustega hooned, materjalideks puit, telliskivi kui ka looduskivi. Piirkonda jääb ka kahekorruseline väike silikaattellistest kortermaja.

Planeeringuala naaberkinnistu on sihtotstarbega ühiskondlik maa ja on kavandatud perspektiivseks külaplatsiks. Lähipiirkonnas on ka ühiskondlike ehitiste maa, kuhu on planeeritud ehitada vabatahtlike päästjate depoo (11310 Aruvalla-Jägala tee ääres).

Planeeritavale alale on juurdepääs kruusakattega Varbamäe teelt, mis viib 11310 Aruvalla-Jägala teele, mis ristub riigi põhimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee, u 10 km kaugusel. Seega käsitletaval alal on ühendus lähipiirkondadega ja ka Tallinna linnaga.

Lähim bussipeatus paikneb Tedre tee ja 11310 Aruvalla-Jägala tee ristumisel, planeeringualast 500 m kaugusel (bussipeatus Urvaste).

Planeeritavat ala teenindavad infrastruktuurid - kool, kauplused jm paiknevad ca 9 km kaugusel Vaida alevikus ning 20 km kaugusel Jüri alevikus.

Järeldus kontaktvööndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

## 2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Väljavõte kehtivast Rae valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.



**Elamumaa (EV)** – hajaasustuses paiknevate elamute õuemaad. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi.

Detailplaneeringu eskiislahendusega määratakse ehitusõigus ühepereelamu ja abihoonete ehitamiseks.

Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

## 2.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevale elamumaa sihtotstarbega kinnistule ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on 1,2 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud elamumaa ja mille järgi asub maaüksus rohevõrgustikus. Rohevõrgustiku alal toimub elamuehituse planeerimine vastavalt hajaasustuse põhimõttele. Vastavalt üldplaneeringule tuleb rohevõrgustikus ehitustegevuse planeerimisel lähtuda olemasolevast infrastruktuurist. Uus-Varbamäe on olemasolev elamumaa kinnistu, mis asub avalikult kasutatava tee ääres ning vahetus läheduses asub olemasolev elamu ning elektrivarustus.

## 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas, Urvaste külas. Uus-Varbamäe kinnistu jääb 11310 Aruküla-Jägala teest (65303:004:0096) 270 m kaugusele lõunasse.

Planeeringuala moodustab:

- Uus-Varbamäe kinnistu, katastritunnus 65303:004:0194 pindala 11283 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 100% elamumaa;
- lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Planeeringuala on suures osas looduslik rohumaa, mille maapind on tasane. Kinnistu lääneosa on kaetud metsaga, mis ulatub piki kinnistu lõunapiiri Varbamäe teeni. Mets koosneb lehtpuudest ja põõsastest.

### 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

#### Kasutusotstarbed

Uus-Varbamäe kinnistu sihtotstarve on elamumaa 100%.

#### Olemasolevad hooned

Planeeritav maa-ala on hoonestamata.

### 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringualaga külgnevad kinnistud on:

Saksa, katastritunnus 65303:004:0187, pindala 8,31 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata;

Viljapõllu, katastritunnus 65301:001:4494, pindala 6,61 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata;

Urva, katastritunnus 65303:004:0301, pindala 2,15 ha, sihtotstarbega üldkasutatav maa 100%, hoonestamata;

Varbamäe tee, katastritunnus 65301:001:3719, pindala 2752 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega transpordimaa 100%.

### 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääsu planeeritavale alale tagab olemasolev Varbamäe tee, kohalik kruusakattega vallale kuuluv tee. Lähim asfaltkattega tee on 11310 Aruküla-Jägala tee, mis jääb planeeringualast 270 m kaugusele põhja ja on riigitee.

### 3.5. Olemasolev tehovarustus

Planeeringuala paikneb piirkonnas, kus puuduvad tsentraalsed tehnovõrgud.

Planeeringuala lõunaosa läbib Rakvere-Kiisa kõrgepinge elektriõhuliin 220 – 330 kV. Planeeringualast lõunasse jäävad (u 120 m kaugusele) kõrgepinge elektriõhuliinid 220 – 330 kV Püssi-Kiisa ja Aruküla-Balti. Elektriõhuliin alla 1 kV jääb lõunasse ja lõppeb kinnistul Varbamäe, mis on planeeringuala elamumaa sihtotstarbega naaberkinnistu idas.

### 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Uus-Varbamäekinnistu on kaetud puistuga lääneosas ja ka piki edelapiiri. Domineerivad lehtpuud ja põõsad, milleks on kased, lepad ja sarapuud.

Suurem osa planeeringualast on looduslik rohumaa.

Kinnistu reljeef on tasane, jäädes absoluutkõrgustelt vahemikku 48.60 m – 52.30 m.

### 3.7. Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad tehnorajatise kaitsevöönd:

- elektriõhuliin 220 – 330 kV, kaitsevöönd 40 m mõlemale poole liini;
- Varbamäe teekaitsevöönd 10 m äärmise sõidurea välimisest servast;
- nõrgalt kaitstud põhjaveega ala.

## 4. PLANEERINGU ETTEPANEK

### 4.1. Krundijaotus

Planeeritav maa-ala koosneb elamumaa sihtotstarbega kinnistust Uus-Varbamäe, suurusega 11283 m<sup>2</sup>. Planeeringulahenduses ei muudeta kinnistu sihtotstarvet ega suurust.

### 4.2. Krundi ehitusõigus

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve

elamumaa

Hoonete suurim arv krundil

6 (elamu + 5 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

600 m<sup>2</sup> (abihooned kuni 300 m<sup>2</sup>)

Hoonete suurim lubatud kõrgus

9 m elamu; 5 m abihoone

Hoonete suurim lubatud korruselisus

2 korrust elamule; 1 korrus abihoonetele.

#### 4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

|                           |                                                                     |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Hoonestusviis:            | lahtine                                                             |
| Katusekalle:              | 30°– 50°                                                            |
|                           | Abihoone katus ja väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega. |
| Maksimaalne kõrgus:       | maapinnast 9 m                                                      |
| Räästa kõrgus:            | maapinnast 3 m                                                      |
| Maksimaalne korruselisus: | 2                                                                   |
| Välisviimistlus:          | puit, tellis, kivi, krohv, betoon, klaas                            |
| Katusematerjal:           | rullmaterjal, plekk, kivi, eterniit (asbestivaba)                   |

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone.

Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.

Hoone fassaadide värvitoonid valida traditsioonilised naturaalsed toonid.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektina, eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Hoone eskiisprojekt kooskõlastada planeerimis-, ehitus- ja keskkonnaameti arhitektiga.

#### 4.4. Piirded

Piirete maksimaalne kõrgus elamumaaga kruntidel 1,5 meetrit.

Piire võib olla puidust latt-, lippaet tee poolisel piiril ja mujal võrkpiire. Väravad ei tohi avaneda tänava poole. Ehitusprojektis anda piirde lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkinnistute lahendusest. Elamukrunti ei tohi tarastada suuremas ulatuses kui õuealad suurusega kuni 0,5 ha. Piirded ei tohi takistada rohevõrgustiku toimimist. Piirde rajamine ei ole kohustuslik.

Torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

#### 4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritavale alale olemasolevalt teelt: Varbamäe teelt (kohalik tee), mis kulgeb piki Uus-Varbamäe kinnistu idapiiri. Varbamäe tee viib 11310 Aruvalla-Jägala tee (riigi kõrvalmaantee). Varbamäe tee on tupiktee, lõppeb planeeringualast lõunasse jääva Looksu kinnistupiiril.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt. Parkimiskohti on planeeritud vähemalt 2 elamukrundi kohta.

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid ja Rae valla üldplaneeringut.

#### 4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualasse jääval kinnistul on u 3000 m<sup>2</sup> alal lehtpuumets, mis paikneb kinnistu lääne-lõunaosas. Vaadeldav ala on planeeringulahenduses hoonestusalast väljas pool ja on ette nähtud säilitada. Säilitatakse kogu planeeringuala olemasoleva kõrghaljastuse kasvutingimused, mitte muutes nendele harjumuspäraseid kasvutingimusi.

Antud alal säilitatav kõrghaljastus tagab elamumaale Rae valla üldplaneeringus määratud nõudega: krundi iga 300 m<sup>2</sup> kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min. 6 m, s.o 38 puud.

Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteinerisse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde. Konteineri asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

Objektil tekkinud ehitusjäätmed taaskasutatakse või antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ehitusjäätmete käitlusettevõttele. Ehitusprojektis ette näha ehitusaegsete jääkmaterjalide taaskasutus, näiteks muld, liiv. Taaskasutuseks mittesobivad ehitusel tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale korrale.

Ehitustööde teostamise käigus jälgida selleks ettenähtud tuleohutusabinõusid.

#### 4.7. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus u 48.60 m – 52.30 m. Planeeringulahenduses ei kavandata olulist maapinna kõrguste muutmist. Peale elamu ehitamist krundi maapind tasandatakse, kõvakattega pindadelt juhatakse sademevesi haljasaladele ja immutatakse pinnasesse oma maaüksusel. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Hoonete  $\pm 0.00$  absoluutkõrguseks on määratud  $+52.00 \pm 0,50$  meetrit.

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Peale ehitustegevust maapind ühtlustatakse ja krunt heakorrastatakse.

Krundisise vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.

#### 4.8. Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Tuletõrje veevõtuvajadus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitistuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus” ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on määratud TP3.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Vastavalt tuletõrjevee standardile EVS 812 osa 6, mille punkti 5.2.3. järgi hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelanutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele.

Lähimad tuletõrje veevõtukohad paiknevad kinnistul Mäela (65303:004:0003) u 900 m kaugusel ja kinnistul Sireli (65101:004:0170) u 1,5 km kaugusel.

#### 4.9. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks.

Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustuda.

##### Pos.1

- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

##### Urva (65303:004:0301)

- servituudivajadusega ala planeeritud elektri madalpingekaablile, 1 m kaabli teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise jaotuskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

##### Vahtramäe tee (65301:001:3719)

- servituudivajadusega ala planeeritud elektri madalpingekaablile, 1 m kaabli teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;

- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

Planeeritud alaga piirnevatele kinnistutele planeeritud ja planeeringualas olemasolevatele tehnovõrkudele määratakse ja seatakse isikliku kasutusõiguse (servituudid) alad kaitsevööndi ulatuses ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Planeeritud tehnovõrkude ja liitumispunktide paigutus on põhimõtteline ja kuulub täpsustamisele ehitusprojektiga.

#### 4.10. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

##### 4.10.1. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon

###### Veevarustus

Planeeritud on puurkaev krundile pos 1. Planeeritud puurkaev on kavandatud eesmärgiga varustamiseks veega planeeritud elamumaa sihtotstarbega krundi pos 1.

Puurkaevu rajamine ja edasine kasutamine peab vastama keskkonnaministri 09.07.2015 määrusele nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid”. Lisaks vaata antud määruse kohta veel infot alljärgnevas failis: [https://www.keskkonnaamet.ee/sites/default/files/vesi/puurkaevu\\_rajamine1.pdf](https://www.keskkonnaamet.ee/sites/default/files/vesi/puurkaevu_rajamine1.pdf)

Puurkaevu täpsed karakteristikud määratakse projekteerimistööde järgmistes etappides.

###### Reovee kanalisatsioon

Lähipiirkonnas puudub kanalisatsiooni ühisorustik. Planeeritud on krundile heitvete mahuti  $V=10,0 \text{ m}^3$ . Mahuti paigaldatakse oma krundile tänava äärde, et oleks tagatud juurdepääs tühjendustöödeks. Mahuti on planeeritud klaasplastist.

##### 4.10.2. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Elamumaal on rohealade suur osakaal ning kõvakatendite vähesus, seega maksimaalne sademevee kogus minimaalne. Sademevee vooluhulga vähendamiseks eelistada krundisise katete projekteerimisel sillutuskivi või sõelmeid, vältida asfaldikatet.

Krundi sademevett mitte juhtida naaberkinnistule.

Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus, sh sademevee kogused lahendatakse planeeringu elluviimisel edasise projekteerimise käigus.

##### 4.10.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeritava krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 05.11.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 336683.

Planeeritava ala elektrivarustus  $3 \times 25 \text{ A}$  on ette nähtud projekteeritavast liitumiskilbist toitega projekteeritavalt  $0,4 \text{ kV}$  maakaabli. Projekteeritava  $0,4 \text{ kV}$  kaabelliini toide on alajaama Salu:(Kose) fiidri F3 õhuliini mastist number 24. Antud mast on ette nähtud asendada uue  $0,4 \text{ kV}$  puitmastiga.

Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime on  $25 \text{ A}$ , faaside arv 3.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping.
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.
- Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ ja teiste puudutatud isikutega.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

#### 4.10.4. Sidevarustus

Lähipiirkonnas ja ka planeeringualal puuduvad siderajatised. Planeeringuga nähakse ette kasutada mobiilsidevõrgu vahendeid.

#### 4.10.5. Soojavarustus

Planeeringulahenduses on küttesüsteem ettenähtud lokaalsena, energiasäästlikuna ja keskkonnasõbralikuna. Võimalikud küttesüsteemid on elektriküte, ahiküte ja nende kombinatsioon, tahke küte, gaasiküte (vedelgaasi maa-aluste mahutite baasil), samuti horisontaalne maaküte. Eeldused horisontaalse maakütte rajamiseks on olemas, piisav vaba ala olemasolu kinnistul. Planeeringujärgsete tegevuste etapis (hoonete projekti koostamisel, vms) küttesüsteemiga hõlmatud alal tagada põhjavee kaitse, hoonete, rajatiste ehitamise keeld, puude istutamise keeld vms. Maakütte puhul kollektorite asukoht krundil lahendatakse järgmises projekteerimise staadiumis, hoonete ehitusprojekti mahus.

Soovitav on kasutada passiivseid või aktiivseid ökoloogilisi küttesüsteeme (päikesepatareid, passiivne päikeseküte hoone akende orienteerimine lõunasse või vee baasil päikesekütte elemendid). Küttesüsteemid võivad kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mitteraastavaid küttesüsteeme.

Hoonete küttesüsteemi valikul arvestada küttesüsteemi energiatõhusust.

Öli- ja kiviõleküte kasutamine planeeritud hoonete kütmiseks ei ole soovitatav, et tagada keskkonna säästlikku kasutamist.

#### 4.11. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Ehitusseadustik § 65 sätestab järgmist:

(1) Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitist vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.

(2) Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusega nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja ligi-nullenergiahoone, energiatõhususele.

### 5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

#### 5.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (üksiklamu planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Maa-ala detailplaneering ei käsitle uute keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega ohtlike objektide rajamist ning seepärast olulisi negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega ette näha ei ole.

Lähtetingimused:

- Planeeringuala asub Rae valla üldplaneeringu kohaselt hajaasustuses paikneval elamumaal;
- Planeeringualale jääv katastriüksus on ehitisregistri andmetel hoonestamata;
- planeeringuala on aktiivses kasutuses mitteolev haljasmaa koos u 3000m<sup>2</sup> suuruse metsaga, mis jääb Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustikku ja ka üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku koridori;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 28.10.2019) ei asu detailplaneeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;

- vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (12.01.2019) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (12.01.2019) on piirkond kaitsmata põhjaveega ala.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

- võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused;
- rohevõrgustiku toimimine;
- meetmed põhjavee kaitseks;
- meetmed radooniohutu keskkonna tagamiseks;
- kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud;
- eluhoone projekteerimisel ja ehitamisel siseruumide nõuete kohase mürataseme tagamine;
- planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega arvestamine ning tehnoseadmete müra nõuete kohase mürataseme tagamine ümbruskonna elamualadel;
- sademevee käitlemine;
- ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine.

## **5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev avariolukordade esinemise võimalikkus ja nende vältimise meetmed**

Planeeringuga antakse ehitusõigus elamumaale ja keskkonda ohustavat tegevust kavandatud ei ole, on detailplaneeringu elluviimisel siiski võimalik, et esineb avariolukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk.

Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha. Maaomanik on kohustatud koheselt teavitama vallavalitsust igast avariist ja võtma tarvitusele meetmed tekkinud reostuse koheseks peatamiseks, kõrvaldamiseks ja tervisekaitse tagamiseks.

Oht inimese tervisele avaldub kõige selgemalt hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega.

Avariiohtlikku olukordade vältimiseks:

- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

## **5.3. Rohevõrgustiku toimimine**

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu järgi asub maaüksus rohevõrgustikus. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas üldplaneeringuga. Rohevõrgustiku alal toimub elamuehituse planeerimine vastavalt hajaasustuse põhimõttele. Vastavalt üldplaneeringule tuleb rohevõrgustikus ehitustegevuse planeerimisel lähtuda olemasolevast infrastruktuurist. Uus-Varbamäe on olemasolev elamumaa sihtotstarbega kinnistu, mis asub avalikult kasutatava tee ääres ning vahetus läheduses asub olemasolev elamu ning elektrivarustus.

Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks on:

- Piirded ette nähtud õueala ulatuses, mille suurus on kuni 0,5 ha. Piirded ei tohi takistada rohevõrgustiku toimimist;
- olemasolev kõrghaljastus on ette nähtud säilitada maksimaalses mahus. Lisaks on ette nähtud krundi iga 300 m<sup>2</sup> kohta vähemalt 1 istutatav puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m (Rae valla üldplaneering);
- infrastruktuurielemendid on ette nähtud rajada maa-alused (madalpinge kaabel, kaev ja reoveemahuti). Planeeringuala asub avalikult kasutatava tee ääres ja uue tee rajamist ei ole ette nähtud. Tingimused metsloomade liikumiseks on tagatud.

#### 5.4. Meetmed põhjavee kaitseks

Planeeringuala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Planeeritavad vee ja kanalisatsiooni lahendused on lokaalsed (rajatav puurkaev, lekkekindel kogumismahuti). Reovee ärajuhtimisel keskkonnareostuse tekitamine peab olema välistatud. Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust.

Põhjavee kaitseks kasutatavad meetmed:

- mitte immutada reovett haljasaladele;
- mitte juhtida saasteaineid või saastunud vett haljasaladele.

#### 5.5. Meetmed radooniohutu keskkonna tagamiseks

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas ( $10 - 30 \text{ kBq/m}^3$ ).

Rakendades projekteerimisel ja ehitamisel vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid, on tagatud radooniohutu keskkond siseruumides.

EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ kohaselt on lubatud piiranguteta ehitustegevus radooni piirsisaldusega pinnaseõhus  $50 \text{ kBq/m}^3$ .

Meetmed, mis on soovituslikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

- ehitamisel tuleb tähelepanu pöörata heale ehituskvaliteedile, kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimisele ning heale ventilatsioonile;
- soovitatav on kasutada vundamendi tuulutussüsteeme tagamaks võimaliku radooni väljapääsu hoone alt.

#### 5.6. Kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (sh pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole teadaoleva info põhjal ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Urveste küla Uus-Varbamäe kinnistu detailplaneeringu osas.

Ehitusprojektide koosseisus kajastada nii säilitatav kui ka kavandatav haljastus.

Haljastuse paiknemise planeerimisel hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist Eesti standard EVS 843:2016.

Puude liikvideerimist Rae valla territooriumil reguleerib Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 määrus nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“.

Enne ehitustegevuse algust tuleb ohustatud puid kaitsta, et nad ei saaks ehitustegevuse käigus viga. Puutüvede ümber tuleb panna puidust kaitse, et tüvesid ei vigastataks. Väljakaevatud pinnast ei tohi kuhjata juurekaela ümber. Puude ümber peab maapind jääma samale tasemele.

Enne tööde algust tuleb kärpida segavad ja murdumisohtlikud oksad.

Haljastustööd teostada vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.

Haljastus ei tohi takistada päästetöid.

Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.

Planeeringualasse jäävale kinnistule ehitusõiguse määramisega on võimalikud ehitustegevusega kaasnevad riskid, mis on ajutised ja lokaalsed. Ehitustegevuse käigus võib esineda vibratsioon, müra ja mõningane õhureostus (näit tolmu ja lõhn) ja ehitustegevusest tekkivad jäätmed.

Detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui ehitus- ja kasutusstaadiumites arvestatakse keskkonnakaitseliste nõuetega ja tingimustega ning heast tavast.

Planeeringu realiseerumine ei halvenda isolatsiooni tingimusi naaberkinnistutel kuna naaberkinnistutel puudub hoonestus. Planeeringuga kavandatu ei suurenda oluliselt olemasolevat liiklusintensiivsust kuna planeeritud on üks üksikelamu.

**Eelnevalt tulenevalt ei ole kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud märkimisväärsed.**

### **5.7. Mürataseme tagamine siseruumides ja ümbruskonna elamualadel**

Eluhoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada müratasemed, mis ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” normtasemeid. Normtasemete saavutamiseks eluhoonete projekteerimisel ja ehitamisel rakendada müravastaseid meetmeid vastavalt Eestis kehtivale standardile EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.

Hoonete projekteerimisel ning tehnoseadmete asukoha valikul tagada paigaldatavate tehnoseadmete müratase, mis ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon  $R_{tr,s,w}^1 + C_{tr}^2$  ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- Eluhoone puhul tuleks mürarikkamal fassaadil kasutada materjale, mille õhumüra isolatsiooni indeks on vähemalt 40 dB;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
- arvestada planeeritava hoone tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

### **5.8. Sademevee käitlemine**

Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”.

### **5.9. Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine**

Ehitustöödega kaasneb ehitusjäätmete teke, kuid arvestades planeeritud ehitusmahte, ei teki olulises mahus jäätmeid.

Rae valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrus nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri”

<sup>1</sup> Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni)

<sup>2</sup> Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1

Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele.

Ehitusjäätmete valdaja peab korraldama ehitusjäätmete taaskasutamise või andma need üle asjakohast jäätmeluba ja vajadusel ohtlike jäätmete litsentsi omavale või jäätmekäitlejana registreeritud isikule.

#### 5.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
- hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja parklatele;
- haljastus projekteerida nii, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tule tõrje- ning valvesignalisatsioon;
- sõlmida leping turvafirmaga.

### 6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismääradele.

#### Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- Planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
- tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
- tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
- planeeringujärgse hoone projekteerimine, ehitusloa taotlemine ning ehitamine.

Detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete ehitamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele ehitusloataotlusi enne, kui krundi teenindav taristu on saanud kasutusloa.

### 7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

|                                 |                      |        |
|---------------------------------|----------------------|--------|
| Planeeritava maa-ala suurus     | 1,2 ha               |        |
| kavandatud kruntide arv         | 1                    |        |
| krunditud maa bilanss:          | 11283 m <sup>2</sup> |        |
| sh elamumaa                     | 11283 m <sup>2</sup> | 100,0% |
| täisehitus%                     | 5,32%                |        |
| Planeeritud parkimiskohtade arv | 2                    |        |

Külli Samblik  
Optimal Projekt OÜ  
15.05.2020